

Správa o činnosti Predstavenstva SBD Ty za rok 2018

Vážené zhromaždenie , vážené dámy, páni,

Predstavenstvo predkladá zhromaždeniu delegátov SBD Ty Správu o činnosti Predstavenstva za rok 2018, **kedy plnilo všetky úlohy vyplývajúce zo Stanov SBD Ty a uznesení svojich orgánov (§ 243 Obch. zák.).**

Predstavenstvo SBD v roku 2018 zasadalo celkom dvanásťkrát plánovane a jeden krát mimoriadne. Vždy pri plnom počte členov predstavenstva. Zároveň ako štatutári v súlade s požiadavkami boli vždy dispozícií v priebehu uplynulého obdobia v záujme riešenia aktuálnych potrieb družstva. Na zasadnutia členov predstavenstva bola vždy prizývaná aj predsedníčka kontrolnej komisie.

Schôdze v uplynulom období prebehli vo všetkých domoch s členským vzťahom k SBD celkom v počte 104. Zároveň v priebehu roka 2018 bolo pripravených a zabezpečených vyše 50 písomných hlasovaní, ktoré riešili množstvo otázok. Týkajúci sa väčšinou technických, finančných otázok, súvisiace s požadovaným rozsahom obnovy bytového domu, ale aj upratovanie spoločných priestorov. V priebehu roku 2018 členovia predstavenstva sa taktiež zúčastňovali aj na zasadnutiach komisii zástupcov domov, ktoré sa konali po skupinách za jednotlivé lokality. Tým práca členov predstavenstva neskončila, v priebehu roka absolvovali množstvo individuálnych stretnutí so zástupcami domov a členmi družstva a vždy sa snažili riešiť a riešili nastolený problém. Ak bola požiadavka, zabezpečovali aj mimoriadne domové schôdze.

Činnosť a postavenie družstva v rámci SZBD

Zástupca nášho družstva v priebehu roka 2018 sa pravidelne sa zúčastňoval na zasadnutiach Regionálnej rady predsedov a riaditeľov družstiev za západoslovenský región, zasadnutie rady sa konalo štyrikrát. Zhromaždenie delegátov SZBD za rok 2018 sa konalo dňa 21.05.2019 v Lučenci, kde prítomní delegáti získali všetky zásadné informácie, či už o hospodárení zväzu resp. ostatnej činnosti za uplynulé obdobie od konania posledného zhromaždenia.

Vážení delegáti, v rámci tejto správy mi dovoľte krátke vysvetlenie o postavení družstiev voči Slovenskému zväzu bytových družstiev (ďalej len SZBD). Zväz vznikol v roku 1968 ako nadriadený orgán bytových družstiev na Slovensku. **Od prijatia Obchodného zákonníka v roku 1991 a transformácie družstiev, SZBD prestal byť nadriadeným orgánom. Bol pretransformovaný na záujmové združenie právnických osôb podľa Občianskeho zákonníka. V súčasnosti združuje 79 bytových družstiev z celého Slovenska. SZBD svojim členským družstvám zabezpečuje presadzovanie ich záujmov v celom spektre ich činnosti, najmä v oblasti legislatívno-právnej, technickej, energetickej a ekonomickej.** Vo všetkých spomínaných oblastiach sa zúčastňuje na tvorbe a pripomienkovom konaní k návrhom zákonov a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov, zásadných opatrení, týkajúcich sa bytového družstevníctva a bývania. Vypracováva vzory základných vnútro - družstevných predpisov a poskytuje družstvám právnu pomoc pri riešení mnohokrát zložitých právnych problémov. **Tak ako to bolo aj v našom prípade v priebehu súdneho sporu nášho Stavebného bytového družstva so Slovenským plynárenským priemyslom (ďalej len SPP a.s. distribúcia) .**

Vážené zhromaždenie,

nakoľko sme na konci päťročného volebného obdobia, dovoľte mi pokračovať v správe netradičnou formou o činnosti predstavenstva a práci družstva v rozšírenej forme, aby ste lepšie pochopili výsledky práce a nároky kladené v súčasnej na predstavenstvo družstva.

Uplynulé volebné obdobie prinieslo mnoho zmien, ktoré síce neohrozili chod družstva v technických veciach, ale priniesli so sebou množstvo problémov.

Po voľbách a na prelome rokov 2014-2015 v priebehu siedmich mesiacov ukončili pracovný pomer a odišli do dôchodku riaditeľ, ekonomická námestníčka, hlavná účtovníčka a pracovníčka energetiky. Následne aj dvaja ďalší pracovníci.

Do ustanovenia nového riaditeľa, ako predsedu predstavenstva som sedem mesiacov zabezpečoval aj riadenie bežnej činnosti družstva. Zároveň som pristúpil k zmenám a prehodnocoval dovtedy zaužívaný prístup v riadení organizácie. Zrejme tento postup vyvolával obavy v určitých kruhoch. **Výsledkom bol cielený podnet pre kompetentné orgány, na základe ktorého bola zahájená neodkladná kontrola v organizácii. V histórii nášho družstva nastúpila najrozsiahlejšia a najdlhšia kontrola, zo strany IBP Nitra v širokom rozsahu, ktorá trvala vyše päť mesiacov. Tiež zo strany sociálnej poisťovne,**

ktorá vykonávala kontrolu vyše tri mesiace. No výsledok kontroly podávateľa podnetu zrejme nepotešil. **Rozsiahla a tak dlhá kontrola napriek cielenému podnetu nezistila nič a nepriniesla očakávaný výsledok pre podávateľa podnetu.**

Od jesene minulého roka, po ukončení pracovného pomeru riaditeľa družstva, riadením bežnej činnosti družstva **je dočasne poverená vedúca ekonomického oddelenia a došlo aj k nutnej kumulácii určitých činnosti na družstve v dôsledku stavu pracovníkov.** Vieme, že trvalá kumulácia niektorých postov nemusí byť vždy dobrým riešením. Hoci termínované úlohy sa plnia doteraz bez problémov, zastupiteľnosť musí byť zachovaná v záujme riadneho chodu družstva za každých okolností. **Novozvolené predstavenstvo preto čaká neľahká úloha doriešiť tento dočasný stav.** Hoci pracovníkmi družstva bolo odvedené množstvo kvalitnej práce, nemôžeme si nevšimnúť, že pracovníci mnohokrát musia konať v časovej tiesni a sú pod neustálym tlakom. Práca neustále pribúda, tak na základe legislatívy a zvyšujúcich sa požiadaviek užívateľov. Tiež aj v dôsledku kumulovania určitých pracovných činností. **Ani súčasný stav pracovníkov družstva nedáva právo poľaviť v komunikácii so stránkami. Hovorí sa, že práca s ľuďmi je tá najťažšia, ktorej sa treba celý život učiť a pristupovať napriek všetkému pokorou. Niekedy stačí málo a môže to končiť podanou sťažnosťou na spôsob vybavovania a prístupu daného pracovníka. Takéto problémy si určite nikto z nás neželá.** V dobe nastupujúcej konkurencie správcov a tiež zvyšujúcich požiadaviek legislatívy, žiaľ základná družstevná myšlienka ide do úzadia. Pritom je potrebné si uvedomiť, že pre túto oblasť pre svoje špecifiká **nie je ľahké zo dňa na deň nájsť vhodného pracovníka, ktorý dokáže zastať širokú oblasť, t.j. legislatívnu, technickú i ekonomickú.** A zároveň zvládne komunikáciu s užívateľmi, či už sa jedná napr. o post riaditeľa alebo o iného vedúceho pracovníka družstva.

Záchovná starostlivosť o družstevný majetok...

V roku 2018 po dokončení komplexnej obnovy spoločných sociálnych priestorov a chodieb bolo zabezpečené aj zateplenie strechy na budove J. Matúšku 2798 bývalého sídla družstva. Tým sme sledovali zhodnotenie majetku družstva a aj zlepšenie podmienok pre prenajímateľov v uvedenej budove družstva. Na družstevnom majetku od roku 2014, počas tohto volebného obdobia boli opravené ploché strechy s tepelnou izoláciou, povrch zadného družstevného dvora, vstupná brána do dvora. Boli vytvorené vhodné klimatické podmienky

archívu. Obnovenia sa dočkali sociálne priestory, bol vytvorený nový priestor pre technika zabezpečujúceho opravy, podlaha a osvetlenie v rokovacej miestnosti družstva a tiež zastaralé osvetlenie v jednotlivých kanceláriach. Záchovná starostlivosť o družstevný majetok musí byť trvalou úlohou, samozrejme pokračovanie a rozsah vždy musí byť v závislosti na hospodárskych výsledkoch družstva.

Výsledky pri zabezpečení dodávky tepla a riešenie tepelnej energetiky v bytových domoch...

Mesačne na spoločných pracovných stretnutiach so zástupcami výrobcu a distribútora tepla Toma s.r.o. vyhodnocujeme výrobu a dodávku tepla, plánované a skutočné náklady. **Táto neobvyklá spolupráca bola budovaná dlhodobo. Výsledok je na základe racionálneho prístupu obidvoch strán t.j. výrobcu a nás, odberateľa k položke, ktorá je najvyššia pri zabezpečení služieb pre užívateľov bytov. Výsledkom tohto spoločného snaženia je racionálna, ekologická a bezporuchová výroba tepla v meste Topoľčany z obnoviteľných zdrojov. Tým pádom v našom meste nie sme závislí na dodávke ruského plynu cez Ukrajinu.** Pre porovnanie niekoľko základných údajov. **Pred zahájením modernizácie tepelného hospodárstva**, ktoré sme presadzovali za bytové družstvo v meste Topoľčany v ročnom meradle bolo **vyrobených a predaných v priemere 480 000 GJ**. V tej dobe sme sa snažili riešiť a hľadať príčiny nedokurovaného sídliska (Juh 4), bytových domov, bytov, predraženú teplú vodu (sídlisko F) a množstvo porúch na rozvodoch tepelného hospodárstva. Navrhovanej koncepcii modernizácie tepelného hospodárstva v meste Topoľčany vtedy nikto neveril. Bola snaha túto koncepciu celkom zamietnuť. Jednalo sa o zrušenie štvorrúrkového systému tepelných rozvodov a výmenníkových staníc v meste. Zavedenie dvojrúrkového systému a prenesenie ekvitermickej regulácie vykurovania do jednotlivých bytových domov aj s prípravou teplej vody, pri zachovaní centrálnej výroby tepla. V tom čase ešte nebola na svete ani energetická koncepcia, ktorá podporovala centrálnu výrobu tepla. **Po úspešnom dokončení modernizácie tepelného hospodárstva a po všetkých prijatých opatreniach, vyrobené množstvo tepla postupne klesalo. Za minulý rok to bolo 173 536 GJ, čo je zníženie v percentách o viac ako 60%. V uplynulých rokoch cenový nárast GJ každoročne bol eliminovaný znížením vyrobeného a predaného množstva tepla.** Zároveň uvedené číslo je o to zaujímavejšie, že do dnešnej doby pribudlo v meste vyše 900 bytov do systému.

Na centrálny tepelný zdroj sú postupne napájané aj viaceré verejné budovy, napr. zimný štadión, plaváreň, nemocnica, vyhrievanie bazénov letného kúpaliska a pod. Predchádzajúce nedostatky (nedokurovanie, závady na rozvodoch a pod.) modernizáciou boli odstránené, poruchy od ukončenia modernizácie na tepelnom hospodárstve podstate nepoznáme.

Na základe dosiahnutých výsledkov a získaných skúsenosti si bez nadsadenia dovoľím konštatovať, že súčasná technická úroveň tepelnej energetiky, v našom meste, kvalitou a rozsahom je vysoko nad celoštátnym priemerom.

T.j., spôsob merania a vyhodnocovania, tak do jednotlivých bytových domov ako aj bytov. Okrem možnosti diaľkového riadenia a sledovania aktuálnych údajov tepelného hospodárstva, program umožňuje v prípade potreby desaťminútových intervaloch vyhodnotiť spätne históriu pri dodávke tepla a prípravy teplej vody v jednotlivých bytových domoch. V súčasnosti **boli zahájené rokovanie na technickú prípravu a úpravu regulácie odovzdávacích staníc tepla v bytových domoch na dvoj zónovú, v závislosti na snímaní rozdielnej vonkajšej teploty na strane slnečnej a strane tienenej.** Predpokladaná úspora tepla v bytovom dome po zavedení dvoj zónovej regulácie **môže dosiahnuť zaujímavé čísla pri zachovaní tepelnej pohody.** Zároveň sme s uvedenou spoločnosťou rokovali aj o projekte na vzájomné prepájanie tepelných rozvodov medzi jednotlivými sídliskami o tzv. bajpasoch, kedy v prípade potreby nebude potrebné odstaviť celú vetvu od teplárne. Návrh riešenia zo strany Toma s.r.o. je pripravený, bude rozhodujúci postoj mestského zastupiteľstva, nakoľko tepelné rozvody sú stále v majetku mesta Topoľčany. Sme presvedčení, že novozvolené mestské zastupiteľstvo predložený technický návrh a spôsob financovania odsúhlasí.

Po poslednej výmene pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov a montážou zberníc sme splnili aj prevzatú legislatívnu požiadavku EÚ. Do konca roku 2020 v bytových domoch musia byť namontované pomerové rozdeľovače nákladov vykurovania a merače vody, ktoré umožnia diaľkový prenos a vyhodnotenie dát, bez potreby vstupovania do bytov užívateľov. Postupne do tohto systému diaľkového sťahovania a vyhodnocovania dát zapadajú aj vodomery na studenú a teplú vodu po postupnej výmene, pri ktorých sme viazaní predpísanými termínmi, ktoré sú dané príslušnou vyhláškou.

Požiadavka na vodárenskú spoločnosť ...

Na základe dohody so zástupcom spoločnosti Toma s.r.o, bolo organizované spoločné trojstranné pracovné stretnutie na pôde ZsVS, a.s. SpS a OZ Topolčany, kde boli predložené konkrétne požiadavky za SBD Ty a Toma s.r.o.,. Výsledkom spoločného rokovania sú konkrétne kroky a dohodnuté termíny **na zvýšenie prevencie pri čistení verejnej kanalizácie. Tiež bolo dohodnuté kontrolné meranie tlaku a tlakových pomerov v distribučnom systéme dodávky studenej vody v meste Topolčany.** Na základe výsledkov merania tlakových pomerov zo strany vodárenskej spoločnosti bude navrhnuté riešenie. Na základe predbežnej dohody v podobných spoločných trojstranných pracovných stretnutiach by sa malo pokračovať. V súvislosti s vodárenskou spoločnosťou je potrebné pripomenúť, že napojenie bytových domov v Bošanoch na verejnú kanalizáciu a čističku po dlhých rokoch po ukončení výroby v Koželužniach sa stala konečne tiež realitou.

Problémy po ukončení správy pre polyfunkčný bytový dom M. R. Štefánika 3512...

Výpoveďou zo strany družstva sme ukončili správu uvedeného bytového domu. Po riadnom odovzdaní družstvom a prevzatí správy domu bez námietok novou správcovskou spoločnosťou Službytop, sme od SPP distribúcia a.s. o niekoľko dní **na naše prekvapenie obdržali výzvu na zaplatenie spôsobenej škody v dôsledku porušenia plomby plynomeru vo výške 21 453,64€.** Po tejto výzve vzápätí nasledoval platobný rozkaz, ktorý bol vydaný súdnym úradníkom v Banskej Bystrici. **Zároveň bol daný aj podnet na trestné stíhanie orgánu činného v trestnom konaní voči družstvu, ktorý celú vec po prešetrení odložil.** Nasledovali denno – denné opakované telefonické ataky zo strany spoločnosti „**Platiť sa oplatí**“, ktorej plynári vymáhanie pohľadávky odstúpili. Keďže sme stále namietali a odmietali zaplatiť, SPP distribúcia a.s. podala žalobu v predmetnej veci na OS v Topolčanoch. **Po niekoľkých pojednávaniach na okresnom súde, ktorých som sa zúčastnil ako štatutár za Stavebné bytové družstvo, žaloba bola voči družstvu v celom rozsahu zamietnutá.** V prípade prehratého súdneho sporu to už bola suma cez 25 000€, ktorá bola vypočítaná vrátane úrokov z omeškania a súdnych trov. Vyhrať súdny spor voči takému veľkému hráčovi nebolo jednoduché. Platná legislatíva, ktorá rieši zodpovednosť za porušenie plomby plynomeru, je na strane plynárenskej spoločnosti. Preto netreba zdôrazňovať, že si to vyžadovalo dôkladné naštudovanie procesu

odovzdávania a preberania výkonu správy polyfunkčného domu a príslušnej súvisiacej legislatívy. Tiež bolo potrebné oboznámenie sa s judikátmi súdov od Bratislavy po Košice pri podobnej žalobe. Argumentácia na strane družstva musela byť dobre pripravená, aby sme uspeli v súdnom spore. Tu pomohla dlhoročná skúsenosť štatutára. **Obhajoba proti vznesenej žalobe bola postavená premyslene a racionálne, pri ktorej nám vypomáhal aj SZBD.** Existuje dôvodné podozrenie, že plomba plynomeru bola zámerne poškodená za presne cieleným účelom, čo ale nevieme dokázať.

Pozemky určené na družstevnú výstavbu v Chynoranoch...

V roku 2018 sa nám podarilo realizovať predaj zvyšnej časti pozemku o výmere 5 527 m² v Chynoranoch. Tým sme uzavreli aj túto kapitolu. Pozemok v minulosti bol určený na ďalšiu družstevnú výstavbu v tejto lokalite. Nakoľko družstevná bytová výstavba bola úplne zastavená, pozemok neprinášal nijaký úžitok a bol len zbytočnou záťažou. Finančné prostriedky z predaja pozemku nám umožnili viac investovať do záchovej starostlivosti družstevného majetku, ako to už bolo spomenuté v správe.

Pribudol nám nový bytový dom...

kedy družstvo uzavrelo zmluvu na výkon správy pre 12 bytových jednotiek po zrušení Spoločenstva vlastníkov bytov bytového domu Puškinová 1493, v Topolčanoch.

Predtým než ukončím správu...

o činnosti predstavenstva, si dovoľím jeden poznatok a zároveň aj želanie. **Určite mnohí mi dáte za pravdu, že žijeme v dobe, kedy spoločnosť čaká len na chyby a pozitívne veci má tendenciu prehliadať. Súčasní členovia predstavenstva majú jasnú predstavu pre ďalšie smerovanie činnosti družstva a to nielen pre oblasť tepelného hospodárstva, ale aj spolupráce s mestom a ostatnými zložkami, ktoré majú niečo dočinenia so službami pre oblasť bývania.** Práca členov predstavenstva bude k tomu smerovať, pokiaľ dostanú dôveru na základe výsledkov doterajšej činnosti. **Súčasní členovia predstavenstva v tomto zložení majú nato aj dostatočný odborný potencionál.** Prezentované výsledky sú výsledkom konštruktívnej spolupráce za uplynulé obdobie.

Do ďalšej práce **si želám, kvalitnejšie legislatívne prostredie s jasnými právami a povinnosťami, ktoré by umožnili družstvám viac a kvalitnejšie sa venovať**

zodpovednej činnosti v oblasti spoločného bývania. Zároveň si želám menej agresívne a serióznejšie konkurenčné prostredie. Našou spoločnou snahou by malo byť aj zachovanie základnej družstevnej myšlienky, t.j. poskytovanie čo najkvalitnejších služieb za objektívne a primerané náklady pri vyššej úrovni bývania. **Pokojnejšie spoločenské prostredie by určite prispelo aj k zlepšeniu niekedy narušených medziludských vzťahov v bytových domoch, ktoré by nám tiež nemalo byť ľahostajné.**

Vážené delegátky, delegáti, dámy, páni,

v závere správy mi už len dovoľte poďakovať členom predstavenstva družstva za spoluprácu v uplynulom období. **Vám delegátom, delegátkam, ktorí zároveň zastávajú post zástupcu domov za odvedenú prácu a výdrž pri neľahkom postavení v bytových domoch. Ďakujem Vám za prejavenu dôveru počas celého volebného obdobia, ktoré vôbec nebolo jednoduché, ako ste mali možnosť si vypočúť v prednesenej správe.** Poďakovanie patrí aj pracovníkom družstva za ich prínos a vykonanú prácu, ktorú vykonávali s nasadením a nie vždy za optimálnych podmienok. Tým tiež majú značný podiel na dosiahnutom pozitívnom hospodárskom výsledku družstva.

Ďakujem za pozornosť.

V Topolčanoch dňa: 19.06.2019

Správu za predstavenstvo vypracoval :

Tibor Fodor
predseda predstavenstva SBD Topolčany